

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 9
der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Großbüllesheim**

INHALT:

0.0 Bisheriges Verfahren

1.0 Rahmenbedingungen

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie
- 1.2 Gebietsentwicklungsplan
- 1.3 Flächennutzungsplan
- 1.4 Grünkonzept
- 1.5 Vorhandene Flächennutzung
- 1.6 Ziel und Zweck der Bebauungsplanung/
Einordnung in die Gesamtentwicklung

2.0 Städtebauliches Konzept

- 2.1 Verkehrserschließung
- 2.2 Bauungskonzept
- 2.3 Ver- und Entsorgung

3.0 Inhalt des Bebauungsplanes

- 3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 3.2 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen
- 3.3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 3.5 Verkehrsflächen / ergänzende Festsetzungen
- 3.6 Flächen für Versorgungsanlagen
- 3.7 Grünordnerische Festsetzungen
 - 3.7.1 Öffentliche Grünflächen
 - 3.7.1.1 Sportplatz, Bolzplatz, Festplatz/Parkplatz
 - 3.7.1.2 Öffentliche Grünfläche Friedhof
 - 3.7.1.3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 3.7.1.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.0 Realisierung und zeitlicher Zusammenhang des Eingriff Zuordnung der Ausgleichsflächen

5.0 Bodenordnung

6.0 Flächenbilanz

7.0 Kosten

8.0 Umweltbericht

- 8.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch
- 8.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft
- 8.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden
- 8.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser
- 8.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft
- 8.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima
- 8.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter
- 8.8 Abwägung der Auswirkungen und umweltschützende Maßnahmen

- 8.9 Alternative Standorte
- 8.10 Zusammenfassung

Anhang

0.0 Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt Euskirchen hat auf Empfehlung des seinerzeitigen Ausschusses für Planung, Hochbau, Umwelt und Denkmäler in seiner Sitzung vom 25.09.1990 gem. § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9, Ortsteil, gefasst.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung wurde gem. § 3 (1) BauGB am 11.12.2000 in einer Bürgerversammlung auf der Grundlage des aktuellen Bebauungsplan-Vorentwurfes durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 10.01.2001 durchgeführt.

Für den Bebauungsplan Nr. 9 wurde ein Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB erstellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Die 18. Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 9, Ortsteil Großbüllesheim, durchgeführt.

1.0 Rahmenbedingungen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie

Das Bebauungsplangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Ortsteils Großbüllesheim. Das Plangebiet liegt zwischen der Vasco-da-Gama-Straße, der Parzelle 182, Flur 2 teilweise und einer Linie ca. 35m parallel östlich zur Amundsenstraße, Friedhofsstraße und Feldgartenstrasse. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Bebauungsplan. Das Plangebiet wird im Unterschied zum Aufstellungsbeschluss im Norden um die privaten Grünflächen reduziert, weil für diesen Bereich kein Planerfordernis besteht. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 12 ha.

1.2 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, aus dem Jahre 1984 weist für den Bereich des Bebauungsplanes Agrarbereich aus.

Der Gebietsentwicklungsplan wird derzeit überarbeitet. Der GEP-Entwurf weist für das Plangebiet einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt für den

Geltungsbereich gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dar. Zum Gewerbe und Industriegebiet ist ein ca. 160m breiter Streifen als Sondergebiet ausgewiesen. Um die in diesem Bereich geplante Wohnbaunutzung zu ermöglichen, muss der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen geändert werden. Dies erfolgt als 18. Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 9, Ortsteil Großbüllesheim.

Die Anfrage nach landesplanerischer Stellungnahme gem. § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) wurde von der Bezirksregierung mit Schreiben vom 10.01.2001 positiv beschieden.

1.4 Grünkonzept

Im Rahmen der Neuaufstellung zum Flächennutzungsplan wurde ein Grünkonzept (Stand Okt. '99) erstellt, das Aussagen zu Naturhaushalt und Landschaftsraum für die Stadt Euskirchen beinhaltet.

Für den Bereich östliches Plangebiet sieht das Grünkonzept einen eingegrünten Ortsrand in Form der Ausgleichflächen vor.

1.5 Vorhandene Flächennutzung

Die derzeitige Flächennutzung beinhaltet überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen als auch öffentliche Grünflächen wie Sportanlage und Friedhof.

Das Plangebiet ist an der Feldgarten - und Friedhofstrasse weitgehend bebaut. Der überwiegende Teil des unbebauten Gebietes ist Acker-, Garten-, bzw. Weideland mit durchschnittlicher ökologischer Wertigkeit, so dass bis auf eine Streuobstwiese unmittelbar am Friedhof keine ökologisch hochwertigen Flächen von der Planung betroffen werden. Für den Ortsteil Großbüllesheim wurde zwischenzeitlich eine Erweiterung des bestehenden Friedhofes realisiert.

Auf die Erweiterung des Friedhofes konnte an dieser Stelle nicht verzichtet werden.

Im Rahmen der Erweiterungsplanung wurde ein Landschafts-pflegerischer Begleitplan erstellt, der mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises abgestimmt wurde.

Da die Friedhofserweiterung nur in diesem Bereich erfolgen kann, ist der Eingriff unvermeidlich. Der Eingriff wird auf das absolut notwendige Maß beschränkt, indem die wertvolle Obstgartenbrache erhalten wird.

Die ökologisch weniger wertvollen kleineren Teilbereiche werden überplant. Sie werden beim Ausbau des Friedhofs durch Pflanzungen ausgeglichen.

1.6 Einordnung in die Gesamtentwicklung

Die Stadt Euskirchen beabsichtigt zur Deckung des Wohnbedarfes im Ortsteil Großbüllesheim Baurecht zu schaffen. Die Ausweisung soll Bauwilligen aus dem Ortsteil Großbüllesheim und Beschäftigten des benachbarten Industriepark Am Silberberg (IPAS) Baumöglichkeiten eröffnen.

Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Stadt Euskirchen:

- die Verbesserung des Angebotes erschlossener Bauflächen für den Ortsteil Großbüllesheim
- Schaffung von ortsnahen Bauflächen zum Gewerbe- und Industriepark am Silberberg unter dem Gesichtspunkt Wohnen und Arbeiten
- mit der Planung soll das Umfeld der Arbeitsplätze verbessert, sowie die Attraktivität des Gewerbegebietes erhöht werden.
- die landschaftliche Eingrünung nach Norden sowie die Sicherstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen

- die Verlagerung des sanierungsbedürftigen Sportplatzes in die Grünzone
- die Umnutzung der Sportplatzfläche zu Wohnzwecken mit dem Ziel das Angebot an Baugrundstücken im Ortsteil Großbüllesheim vergrößern

2.0 Städtebauliches Konzept

2.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Ortslage von Großbüllesheim.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Haupterschließungsstraßen, Feldgartenstraße, Amundsenstraße Friedhofstraße.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist aus der bestehenden Wegeparzellenstruktur entwickelt. Die Feldgartenstraße und die Verlängerung der Amundsenstraße sind durch zwei Querspangen und eine Erschließungsschleife verbunden.

Der Bereich des bestehenden Sportplatzes wird durch die James-Cook-Straße, als Verbindung zwischen Feldgartenstrasse und Amundsenstraße, erschlossen. Die Amundsenstraße endet im nördlichen Plangebiet in einem Wendehammer, um eine Erschließung des alten Sportplatzgrundstückes in zweiter Bautiefe zu ermöglichen.

Die bestehenden Straßen (Feldgartenstrasse, Friedhofstrasse, Amundsenstrasse) sind so leistungsfähig, dass sie das zukünftige Verkehrsaufkommen aufnehmen können.

Die neu zu errichtenden Straßen sollen als Mischverkehrsflächen zu Wohnwegen ausgebaut werden. Die geplante Mischfläche bietet neben den Fahrspuren ausreichend Platz für den Fußgänger. Für den ruhenden Verkehr wird in Form von Stellplätzen Sorge getragen. Eine Begrünung des öffentlichen Straßenraums ist vorgesehen.

Die Erschließung orientiert sich an der bestehenden Parzellierung. Die öffentliche Verkehrsfläche wird jedoch, um überdimensionierte Erschließungsanlagen zu verhindern und die Erschließungskosten zu minimieren, in der Breite von 11.50 bzw. 10.10 m auf 8,50 m reduziert.

Ein Ausbauquerschnitt von 8.50 m reicht für den Ausbau einer Mischverkehrsflächen aus, so dass in der Amundsenstraße der Querschnitt um 3.00 m, in der Lise-Meitner-Straße um 1,60 m reduziert werden kann.

Die Flächen wurden den Anliegern zwischenzeitlich zum Kauf angeboten.

Die Kolumbusstraße wird aus Gründen der Verkehrssicherheit und -beruhigung (Ausschluss des Schleichverkehrs aus dem Industriepark am Silberberg) so gesperrt, dass diese direkte Zufahrt zu den Wohngebieten nur noch landwirtschaftlichen Fahrzeugen, der Feuerwehr, dem Bus der Stadtverkehrsgesellschaft Euskirchen, sowie dem Rad- und Fußverkehr dient. Die Fläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einer Breite von 5.00 Metern festgesetzt, die eingeschränkt nur von o.g. Verkehrsteilnehmern genutzt werden darf. Für den Begegnungsfall landwirtschaftliches Fahrzeug/ Stadtbuss wird im anschließenden Bebauungsplan Nr.10 eine Ausweichstelle als Verbreiterung der Fahrbahn vorgesehen.

Für den Friedhof werden zusätzliche Parkplätze in Senkrecht Aufstellung an der Amundsenstraße angeordnet.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auf den einzelnen Grundstücken geregelt.

Der geplante Sportplatz wird ausschließlich von Norden über die Vasco-da-Gama-Straße erschlossen. So können bei Errichtung eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 2,50 Metern die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Rad- und Fußwege

Der Friedhof, die öffentliche Grünfläche und der geplante Sportplatz werden durch Rad- und Fußwege erschlossen.

Die Rad- und Fußwege schaffen kurze Verbindungen im Baugebiet sowie die Anbindung an den Friedhof, den Außenbereich, die Grünzone und zum IPAS.

2.2 Bebauungskonzept

In dem bebauten Teil des Plangebietes ist eine eingeschossige Bebauung vorhanden. Der zum Ortsrand anschließende Teil ist als Übergang zur Ausgleichfläche auf ein Geschoss festgesetzt. Zusätzlich wurde für die eingeschossige Bauweise eine max. Firsthöhe von 9 m im Mittel über der anschließenden Erschließungsstraße festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Baukörper aus stadtgestalterischen Gründen zu begrenzen.

Die Ausnutzung der Grundstücke (GRZ/GFZ) orientiert sich an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung, so dass gerade in den Bereichen mit bestehenden Gebäuden eine bauliche Entwicklung möglich bleibt.

Im Plangebiet können ca. 88 WE errichtet werden. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen liegen bei ca. 300m² bis 800m² Grundstücksfläche, deshalb besteht die Möglichkeit sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch Doppelhäuser zu errichten.

Entsprechend der derzeitigen Nutzung an der Feldgartenstrasse und Friedhofstrasse ist der gesamte Planbereich auch in Hinblick auf die geplante Nutzung als -WA-Wohnbaufläche dargestellt. Diese Ausweisung ist im Rahmen der Konkretisierung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Damit für die geplante Wohnnutzung keine unzumutbaren Belästigungen entstehen können, werden durch textliche Festsetzungen die ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ausgeschlossen, so dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind aus städtebaulichen Gründen besser dem Ortskern oder dem angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet zugeordnet.

Das Bebauungskonzept sieht eine lineare Entwicklung entlang der Planstraßen vor. In Anpassung an die bestehende ortstypische Bebauung wurde eine Beschränkung der Haustypen vorgenommen, so dass Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Hausgruppen sind wegen der höheren Verdichtung untypisch und wegen des damit verbundenen höheren Stellplatzbedarfes ausgeschlossen. Es ist lediglich eine offene Bauweise zulässig. Als Dachform ist das traditionelle Satteldach sowie das Walmdach zulässig. Die Dachneigung kann zwischen 30° und 45° variieren.

Zur Gestaltung und Gliederung des Baugebietes sind klar strukturierte Baufenster mit Tiefen von 14,0 m bis max. 17,0 m durch Baugrenzen festgesetzt, die jedoch unterschiedliche Grundstücksbreiten zulassen.

Die Firstrichtung verläuft zur Verstärkung der Raumbildung in der Regel traufständig zur Straße. Ausnahmen von der Firstrichtung sind nur dann zulässig, wenn dies zur Nutzung der Sonnenenergie, zur optimalen Ausrichtung von Sonnenkollektoren oder Fotovoltaikanlagen notwendig ist.

2.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist teilweise bereits erschlossen (RWE, Abwasser, Baustraßen). Die noch fehlenden Versorgungsleitungen werden in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Die bestehenden Wasserleitungen in der alten Wegeparzelle Amundsenstraße werden durch ein Leitungsrecht gesichert. Das Gebäude der Druckwindkesselstation wird als Versorgungsfläche zu Gunsten des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Swittal gesichert.

Das Plangebiet liegt überwiegend in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerkes Lommersum. Durch den Gebietscharakter -WA- Gebiet ist gewährleistet, dass gewerbliche Nutzungen die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten, nicht zulässig sind.

Abwasser

Das Plangebiet ist im genehmigten Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Euskirchen enthalten und gehört zum Einzugsbereich der Kläranlage Kessenich. Die Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanals in der Lise-Meitner-Straße ergab, dass auf Grund des geringen Kanalquerschnittes lediglich das Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser der öffentlichen Strassen des Plangebietes zusätzlich aufgenommen werden kann.

Die anfallenden Abwässer der bebauten und befestigten Flächen und der geplanten Bebauung sowie das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über einen Mischwasserkanal der Kläranlage in Kessenich zugeführt. Das Niederschlagswasser der neu zu errichtenden Gebäude ist über Versickerungsanlagen zu beseitigen. Bei einer Versickerung der Niederschlagswässer auf den Baugrundstücken kann eine unwirtschaftliche Auswechslung des Kanals bis zum Regenüberlaufbecken an der Scottstraße, in einer Länge von ca 500 m entfallen.

Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu bestimmen wurde ein hydrogeologisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser erstellt.

Eine Versickerung ist auf den Baugrundstücken grundsätzlich möglich. Zur Genehmigung der Versickerungsanlagen ist eine Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Kreises erforderlich. Für den erforderlichen Versickerungsnachweis kann als Grundlage das vorliegende hydrogeologische Gutachten genutzt werden. Die Grundstücke auf denen eine Versickerung erfolgt sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Die Einleitung der Dachflächenwässer, der zur Zeit bebauten Grundstücke ist weiterhin in den Kanal zulässig.

Die Versickerung ist in Einzelgutachten in Ergänzung zum vorliegenden Gutachten, nach den §§ 2,3,7 WHG der Unteren Wasserbehörde des Kreises für die einzelnen Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Elektrizität/Gas

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Gas kann durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes sichergestellt werden.

In dem nördlichen Plangebiet wird zur Sicherung der elektrischen Versorgung eine Trafostation als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen.

Die bestehenden Leitungen von RWE Net in der alten Wegeparzelle Amundsenstraße werden durch ein Leitungsrecht gesichert.

3.0 Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend der derzeitigen Nutzung an der Feldgartenstrasse und Friedhofstrasse ist der gesamte Planbereich auch in Hinblick auf die geplante Nutzung als -WA-Wohnbaufläche

dargestellt. Diese Ausweisung ist im Rahmen der Konkretisierung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Plangebiet können ca. 88 WE errichtet werden. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen liegen bei ca. 300m² bis 800m² Grundstücksfläche, deshalb besteht die Möglichkeit sowohl freistehende Einfamilienhäusern als auch Doppelhäuser zu errichten.

Damit für die geplante Wohnnutzung keine unzumutbaren Belästigungen entstehen können, werden durch textliche Festsetzungen die ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ausgeschlossen, so dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind aus städtebaulichen Gründen besser dem angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet zugeordnet.

3.2 Gemeinbedarfsfläche

Zur Bestandsicherung der bestehenden Schulsporthalle wurde an der Feldgartenstraße eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Das dargestellte Baufenster ermöglicht Veränderungen in einem gebietsverträglichen Maß. Die zur Zeit kritische Immissionssituation zur angrenzenden Wohnbebauung, bedingt durch parkende Fahrzeuge innerhalb der Ruhezeiten, wird im Rahmen der Sportplatzverlagerung und durch den Bau eines neuen Parkplatzes gelöst.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das zum Ortsrand anschließende Baugebiet ist als Übergang zur Ausgleichfläche auf ein Geschoss festgesetzt. Zusätzlich wurde für die eingeschossige Bauweise eine max. Firsthöhe von 9 m im Mittel über der anschließenden Erschließungsstraße festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Baukörper aus stadtgestalterischen Gründen zu begrenzen.

Die Ausnutzung der Grundstücke (GRZ/GFZ) orientiert sich an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung, so dass gerade in den Bereichen mit bestehenden Gebäuden eine bauliche Entwicklung möglich bleibt. Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächen gilt § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird als Höchstmaß mit 0,4 festgesetzt.

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sollen als Grünflächen hergerichtet werden.

Die Flächenversiegelung insgesamt soll zum Schutze des Bodens so gering wie möglich gehalten werden.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird einheitlich eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gefasst die mit Tiefen von 12-14m ein weitergehende flexible Bauplanung zu gewährleisten.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist in Form von maximalen Gebäudehöhen in m über der angrenzenden Verkehrsfläche als Firsthöhe mit 9,00m fest-gesetzt.

Die Höhenausweisung erfolgt in Anlehnung an die Höhenstruktur der umgebenden Bebauung und an die Höhenausweisung der angrenzenden Bebauung.

3.5 Verkehrsflächen, ergänzende Festsetzungen

Die der Erschließung des geplanten Wohngebietes dienenden Planstraßen werden einschließlich Wendehammer als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Das vorgesehene Fahrprofil beträgt in den einzelnen Bereichen insgesamt 6,0, 7,5, 8,0 bzw 8,5m Breite.

Die dargestellten Fußwege werden in einer Breite von 3,0-5,0m als Verkehrsfläche

besonderer Zweckbestimmung: Fußweg ausgewiesen.

Die Kolumbusstraße erhält zusätzlich als Zweckbestimmung eine Mehrfachnutzung zu Gunsten des landwirtschaftlichen Verkehrs, des Linienbusses und der Feuerwehr.

3. Flächen für Versorgungsanlagen

Das Gebäude der Druckwindkesselstation wird als Versorgungsfläche zu Gunsten des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Swittal gesichert

Im nördlichen Plangebiet wird in der Ausgleichfläche eine Fläche für Versorgungsanlagen zur Errichtung einer Transformatorenstation festgesetzt. Sie dient zur Sicherung der Stromversorgung im Plangebiet und hat eine Größe von 5,00m x 2,50m.

3.7 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet ist an der Feldgarten - und Friedhofstrasse weitgehend bebaut. Der überwiegende Teil des unbebauten Gebietes ist Acker-, Garten-, bzw. Weideland mit durchschnittlicher ökologischer Wertigkeit, so dass bis auf eine Streuobstwiese unmittelbar am Friedhof keine ökologisch hochwertigen Flächen von der Planung betroffen werden. Für den Ortsteil Grossbüllesheim wurde zwischenzeitlich eine Erweiterung des bestehenden Friedhofes realisiert.

Für das Plangebiet werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die im folgenden aufgeführt sind.

3.7.1 Öffentliche Grünflächen

3.7.1.1 Sportplatz, Bolzplatz, Festplatz/Parkplatz

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird eine große öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese wird in Flächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz, Bolzplatz, Festplatz/Parkplatz und Ausgleichsfläche gegliedert.

In der dargestellten Fläche kann nach dem Entwurf eines Landschaftsarchitekten der Neubau eines Sportplatzes, einschließlich der erforderlichen Leichtathletik Einrichtungen, realisiert werden.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen, die von der Nutzung eines Sportplatzes ausgehen, wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Danach kann durch die Verlagerung des bestehenden Sportplatzes und des Parkplatzes vor der Sporthalle, durch die Errichtung eines Lärmschutzwalles die erforderlichen Immissionsrichtwerte für das angrenzende Wohngebiet eingehalten werden.

Die als Festplatz/Parkplatz ausgewiesene Fläche soll als Schotterrasenfläche hergerichtet werden, damit sie bei sportlichen Veranstaltungen als Parkplatz dienen kann. Zusätzlich kann sie auch bei Dorffesten als Festplatz genutzt werden.

Der Bolzplatz soll entsprechend der jetzigen Nutzung planungsrechtlich gesichert werden.

Die Nutzungen dieser öffentlichen Flächen werden durch Anordnung eines Lärmschutzwalles zur Wohnbebauung abgeschirmt und garantieren so auch hier die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte.

3.7.1.2 Öffentliche Grünfläche Friedhof

Auf die Erweiterung des Friedhofes konnte an dieser Stelle nicht verzichtet werden.

Im Rahmen der Erweiterungsplanung wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, der mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises abgestimmt wurde.

Da die Friedhofserweiterung nur in diesem Bereich erfolgen kann, ist der Eingriff unvermeidlich. Der Eingriff wird auf das absolut notwendige Maß beschränkt, indem die wertvolle Obstgartenbrache erhalten wird. Die ökologisch weniger wertvollen kleineren Teilbereiche werden überplant. Sie werden beim Ausbau des Friedhofs durch Pflanzungen

ausgeglichen.

Zur Sicherung des Ausgleichs werden im Bebauungsplan Festsetzungen auf der Friedhofsfläche getroffen, die die vorzunehmenden Maßnahmen, den Erhalt sowie Pflanz- und Pflegemaßnahmen regeln.

3.7.1.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die öffentlichen Grünflächen im Norden des Plangebietes sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die hier vorgesehene Bepflanzung dient als Puffer zwischen dem im Osten anschließenden Gewerbegebiet und der Wohnbebauung. Außerdem dient sie zur Ortsrandeingrünung des Wohnbereiches. Innerhalb der nördlichen Grünfläche soll zudem ein Lärmschutzwall in einer Höhe von 2,5m aufgeschüttet und bepflanzt werden.

Die Pflanzmaßnahme soll von seiten der Stadt ausgeführt werden, um einen zeitgleichen Pflanzbeginn der Baumreihe und somit einen einheitlichen Aufwuchs zu gewährleisten.

Die Maßnahme wird in der Eingriffsbilanzierung entsprechend angerechnet, die Kosten werden umgelegt.

Darüber hinaus fließen diese Flächen in die Eingriffsbilanzierung ein, und machen einen wesentlichen Anteil an dem zu erbringenden Ausgleich aus. Die auf diesen Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen festgeschrieben.

Eine Bebauung ist hier unzulässig.

3.7.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es wird vorausgesetzt, dass wie in Wohngebieten üblich eine Begrünung der privaten Grundstücke durch die Eigentümer erfolgt. Die Bepflanzungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken wurden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung entsprechend mit einer durchschnittlich gemittelten ökologischen Wertigkeit berücksichtigt und tragen somit zum notwendigen Ausgleich bei.

4.0 Realisierung und zeitlicher Zusammenhang des Eingriffs **Zuordnung der Ausgleichsflächen**

Grundsätzlich können die Maßnahmen zum Ausgleich bereits vor den Baumaßnahmen durchgeführt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen möglichst zeitnah umgesetzt werden. Der durch die Erstellung der öffentlichen und privaten Baumaßnahmen anfallende Erdaushub kann für die Modellierung des Lärmschutzwalls eingesetzt werden.

Die gem. § 1 a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 8 BNatSchG durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen in Form von "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE1, SPE2)" sind gem. § 9 (1a) BauGB den Eingriffsgrundstücken zu geordnet.

Die Stadt Euskirchen kann dabei die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen und ihre Vorfinanzierung übernehmen. Beim späteren Verkauf von Grundstücken bzw. nach Fertigstellung der Erschließungs- und Bepflanzungsmaßnahmen sind diese Kosten anteilmäßig umzulegen.

Die Höhe des Kompensationsbedarfs und der prozentuale Kostenanteil für entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind der nachfolgenden Aufstellung zu entnehmen:

	Potentielle Eingriffsfläche	Anteil in % am Gesamteingriff*
--	-----------------------------	--------------------------------

Wohngebiet (GRZ 0,4)	24.361 m ²	69,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen	10.523 m ²	30,1 %
Eingriffsfläche gesamt = Kompensationsbedarf	34.884 m ²	100 %

* entfallender prozentualer Kostenanteil an den Gesamtkosten für die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen (100%)

Der Eingriff in den derzeitigen Bestand durch den Bau der Erschließungsanlagen (öffentl. Verkehrsfläche, öffentl. Fußwege) ergibt ein Defizit von 15.600 Ökopunkten oder 3.900m² der Ausgleichfläche. Der vollständige Ausgleich der Erschließungsanlagen wird durch die Zuordnung der Pflanzmaßnahme "öffentliche Grünfläche SPE1" = 3.900m² (15.600 Ökopunkte) erreicht.

Der Ausgleich der privaten Bauflächen wird in "der öffentlichen Grünfläche SPE2" ca. 9.050m² (36.200 Ökopunkten) zugeordnet.

5.0 **Bodenordnung**

Die Parzellierung wurde im Rahmen der Flurbereinigung Strassfeld 1972 mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca.750m² vorgenommen. Solche Grundstücke entsprechen dem heutigen Bedarf nicht mehr, weil der überwiegende Teil der Bevölkerung diese nicht mehr finanzieren kann. Außerdem widersprechen sie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Damit nach der Schaffung des Planungsrechts kurzfristig eine Bebauung erfolgen kann, orientiert sich die Erschließung an der bestehenden Parzellierung, weil die Grundstücke problemlos geteilt werden können, so dass Größen von ca. 370m² entstehen, die mit Doppelhäusern bebaut werden können und heute üblichen Grundstücksgrößen entsprechen.

Die Grundstücke für die Erschließungsanlagen, öffentlichen Grünflächen und den Friedhof befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Euskirchen. Um im Sinne der Bebauungsplanfestsetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist eine Baulandumlegung nicht notwendig.

Die öffentliche Verkehrsfläche wird, um überdimensionierte Erschließungsanlagen zu verhindern und die Erschließungskosten zu minimieren, in der Breite von 11.50 bzw. 10.10 Metern auf 8,50 Meter reduziert.

Die Flächen wurden den Anliegern bereits zum Kauf angeboten.

6.0 **Flächenbilanz**

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Wohnbauflächen - GRZ 0,4	24.361 m ²	60.900 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen - Straßenverkehrsfläche - Rad/Fußweg		19.700 m ²
Öffentliche Grünflächen - SPE 1 - SPE 2	3.900 m ² 9.000 m ²	39.800 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen		300 m ²

Gesamtfläche Plangebiet	120.700 m ²
-------------------------	------------------------

7.0 Kosten

Durch die seinerzeitige Flurbereinigung und durch freihändigen Erwerb konnte die Stadt Euskirchen alle für Erschließungsanlagen und öffentliche Einrichtungen notwendigen Flächen erwerben.

Die Kosten für die Erschließung des Plangebietes wurden überschlägig ermittelt und stellen sich wie folgt dar:

Straßenbau ca.	400.000 i
Kanalbau ca.	400.000 i
Pflanzungen Ausgleichsmaßnahmen (SPE1, SPE2)	50.000 i

Nicht enthalten in diesen Kosten ist der Grunderwerb der öffentlichen Flächen.

Der von der Stadt aufzubringende Kostenanteil wird zu gegebener Zeit haushaltsrechtlich bereitgestellt.

Durch die Verlagerung der Sportanlage kann die Wohnbaufläche um ca. 17 Baugrundstücke vergrößert werden. Der Erlös aus der Verwertung des städtischen Grundstückes soll die Finanzierung des Sportplatzneubaus weitgehend decken. Die Kosten für die Verlagerung der Sportanlage einschließlich des Lärmschutzes einschl.

Erschließungsanlagen in Höhe von ca.	1.380.000 i
können durch den Verkauf des Sportplatzgrundstückes ca. aufgefangen werden.	1.400.000 i

Die überschlägig ermittelten Kosten zur Erschließung des Plangebietes werden ohne Grunderwerbskosten auf der Grundlage des derzeitigen Preisniveaus mit ca. 1,0 Mio. i angegeben.

Bei einer Netto-Baufläche von ca. 4.5 ha ist somit von Erschließungskosten in Höhe von ca. 22,00 i /m² Baufläche auszugehen.

Durch die Rückübertragung der nicht benötigten Straßenverkehrsflächen können die Erschließungskosten auf das notwendige Maß reduziert werden.

8.0 Umweltbericht

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Umweltschutzes -vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge- von hoher Bedeutung. Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen sollen vermieden bzw. vermindert werden, eine Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität soll durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden.

Gem. § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beigelegt, der in allgemeinverständlicher Form eine Eingriffsbeschreibung und Beurteilung hinsichtlich umweltrelevanter Belange vornimmt.

8.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen wird positive und negative Auswirkungen auf das "Schutzgut Mensch" haben, auf die im weiteren Verlauf des Umweltberichtes näher eingegangen wird.

Folgende positive Auswirkungen sind zu nennen:

- Stadt der kurzen Wege, günstige Lage zum IPAS
- Schaffung und Erhaltung von gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Realisierung der Ausgleichflächen zum IPAS
- Haltestelle des schienengebundenen Verkehrs an der Hauptstrecke Köln/Trier in fußläufiger Entfernung
- verkehrsgünstige Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz
- Verbesserung des Freizeitangebotes
- die Verlagerung des Sportplatzes -in Verbindung mit einem Lärmschutzwall- vermindert

- die Schallimmissionen für die angrenzende Bebauung
- Schutz der Wohnbebauung durch Realisierung einer breiten Grünzone
- Verbesserung des Ortsbildes durch die Realisierung einer Ortsrandeingrünung

Als negative Aspekte sind zu nennen:

- Anstieg des PKW-Verkehr durch die hinzukommenden Nutzungen im Plangebiet, sowie im angrenzenden Wohngebiet
- der unverbaute Ausblick auf das derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Plangebiet wird verschwinden
- möglicherweise wird die Realisierung des Plangebietes aufgrund seiner Größe klimatische Veränderungen und Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft/Klima (Frischluftentstehungsgebiet) mit sich bringen, was sich ungünstig auf das Schutzgut Mensch auswirken könnte

Der schlechte Zustand des Sportplatzes bedingt eine Sanierung, diese ist jedoch nur dann sinnvoll und förderfähig, wenn sich aus Gründen des Immissionsschutzes keine Einschränkungen für den Betrieb des Sportplatzes ergeben.

Im Rahmen eines Schallschutzgutachtens zeigt sich, dass nur durch den Bau einer Schallschutzwand von 2,50m Höhe, für die unmittelbar an den Sportplatz heranrückende Wohnbebauung die Richtwerte einzuhalten sind. Der notwendige Schallschutz für das Parken an der Sporthalle an der Felgartenstraße ist nicht zu gewährleisten.

Da die Kosten der Schallschutzmaßnahmen, sowie die Kosten für den zu verlagernden Parkplatz, zusätzlich zu den Sanierungskosten anfallen, wurde eine alternative Planung entwickelt, die den Neubau des Sportplatz mit Verlagerung in die Grünfläche vorsieht. In der Grünfläche kann sowohl der Ausgleich als auch der Schallschutz in Form eines Lärmschutzwalles durch Modellierung des Geländes erfolgen. Der alte Sportplatz wird zur Arrondierung der Wohnbauflächen mit einer Wohnnutzung überplant. Durch eine wirtschaftliche Erschließung können ca. 17 weitere Baugrundstücke geschaffen werden. Der Erlös aus der Verwertung des städtischen Grundstückes soll mit zur Finanzierung des Sportplatzneubaues verwendet werden.

8.1.1 Verkehrsbedingte Immissionen

• Individualverkehr

Bedingt durch die Erweiterung der Bauflächen wird zusätzlicher PKW-Verkehr entstehen, der verkehrsbedingte Immissionen in Form von Lärm, Abgasen und Geruch mit sich bringen wird. Die Höhe des hinzukommenden Individualverkehrs kann zu diesem Zeitpunkt nicht ermittelt werden. Dieser wird sich jedoch auf den Ziel- und Quellverkehr des Wohngebietes beschränken. Im Ergebnis werden die bestehenden Straßen Feldgarten-, Amundsen- und Friedhofstraße anteilmäßig stärker belastet. Ein signifikante Zunahme ist jedoch nicht zu erwarten.

8.1.2 Sonstige nutzungsbedingte Immissionen

• öffentliche Grünfläche, Sportanlage, Parkplatz, Festplatz, Bolzplatz

Durch die Nutzung der öffentlichen Grünfläche Sportanlage, Parkplatz, Festplatz, Bolzplatz entsprechend der festgesetzten Zweckbestimmungen werden innerhalb des Plangebietes überwiegend Schallimmissionen auftreten.

Zur Beurteilung der Schallimmissionen, die von der Sportanlage auf die angrenzende Wohnbebauung wirken, wurde durch den TÜV-Rheinland ein Schallschutzgutachten erstellt. Das Ergebnis zeigt die Problematik des Schallschutzes durch die heranrückende Wohnbebauung sowie dem Parken vor der Sporthalle. Ein Ergänzungsgutachten für die Verlagerung des Sportplatzes weist nach, dass bei einer Verlagerung des Sportplatzes und Errichtung eines 2,50 Meter hohen Lärmschutzwalles sowie der Erschließung der Sportanlage -Zu- und Abfahrt des Parkplatzes über die Vasco-da-Gama-Straße- die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Der Lärmschutzwall wird im Bebauungsplan mit einer

Höhe von 2,50m über bestehendem Gelände festgesetzt.

8.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen, Versorgungsflächen und Sportflächen stellt einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft dar.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind in erster Linie:

- zusätzliche Versiegelung lebenden Bodens
- zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bauten
- zusätzliche Lärm- Lichtquellen als Störung des Naturhaushaltes
- Beanspruchung von Vegetationselementen als Lebensraum von Tieren und Pflanzen durch den Bau von Gebäuden, Anlagen und Verkehrsflächen

Für das Schutzgut Tiere können keine genauen Angaben gemacht werden.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche, die mehrmals im Jahr bestellt wird.

Aufgrund der vorgenannten derzeitigen Bedingungen werden hier keine besonderen Tier-vorkommnisse erwartet, und daher auch keine Beeinträchtigungen durch den Eingriff gesehen.

8.2.1 Schutzgebietsausweisungen

Naturschutz-, und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Auch gesetzlich geschützte Biotope, FFH- oder Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen, so dass hinsichtlich möglicher Schutzgebietsausweisungen keine Konflikte zu erwarten sind.

8.2.2 Landschaftsbild

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bzw. Stadtbildes sind nicht zu erwarten. Die derzeit vorzufindende Situation wird jedoch eine Veränderung erfahren. Die landwirtschaftlichen Flächen werden einer Bebauung in Anlehnung an die umgebende Nutzung weichen und die durchgrünte Struktur des Baugebietes fortführen.

In Verbindung mit den geplanten Bepflanzungsmaßnahmen in den Ausgleichflächen soll hier eine ansprechende Grünzone entstehen die insbesondere auch im Verbund mit der Grünzone des IPAS der Naherholung dienen soll.

Die unbebauten, nicht versiegelten Grundstücksbereiche, die aus gestalterischen Gründen durch Pflanzungen aufgewertet werden tragen so zu einem ansprechenderen Landschaftsbild bei. Die Ausgleichflächen des angrenzenden "Gewerbe- und Industrieparks Am Silberberg" grünen das Baugebiet so ein, dass keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt.

8.2.3 Eingriffsbilanzierung

Zu den abwägungsrelevanten Belangen gehören gem. § 1 (5) Nr. 7 i.V. mit § 1a BauGB die Belange des "Umweltschutzes, auch durch Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima." Diese Belange sind gem. § 1 (6) BauGB mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen, die in § 1 (5) Nr. 1-10 aufgeführt sind, gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

In der Abwägung sind auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft (§ 1a (2) Nr. 2 BauGB) entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 8a BNatSchG) zu berücksichtigen. So ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu überprüfen, ob durch die Ziele Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne zu erwarten sind. Ist dies der Fall, bedarf es einer Bestandsaufnahme von Boden, Natur und Landschaft, der sich eine Bewertung anzuschließen hat.

Diese Eingriffe wurden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan festgestellt und bewertet, und den vorgesehenen landschaftspflegerischen Begleit- und Kompensations-

maßnahmen gegenübergestellt.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgte nach der Methode der "Arbeitshilfe für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" der Landesregierung NRW. Hierbei hat sich gezeigt, dass der geplante Eingriff im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden kann.

Für den Bereich der Friedhofserweiterung wurde im Rahmen der Ausbauplanung ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt und mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises abgestimmt.

Um den Ausgleich mit den notwendigen Kompensationsmaßnahmen auch planungsrechtlich abzusichern, werden zur Sicherung des Ausgleichs im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die sowohl die Fläche im Bereich der Friedhofserweiterung als auch die vorzunehmenden Maßnahmen (Pflanz- und Pflegemaßnahmen) regeln.

Die derzeitigen Flächennutzungen im Plangebiet sowie die Bewertung der vorgefundenen Biotoptypen und ihre Flächenanteile sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (Bestand)							
1	2	3	4	5	6	7	8
Fläch en-Nr. (S.Pla n- aus- gangs - situati on)	Code (lt. Biotop- typenwer t-liste)	Biototyp (lt. Biotopwertliste)	Fläche (qm)	Grund- wert A (lt. Biotop- typen- wert- liste)	Gesamt- korrek- tur- faktor	Gesamt- wert (Sp.5x Sp6)	Einzel- flächen- wert (Sp.4x Sp.7)
	1.1	Versiegelte Flächen (Asphalt, engfugiges Pflaster / Straße)	9.236	0	1	0	0
	1.1	Versiegelte Flächen(Bebauung GRZ 0.4)	6.802	0	1	0	0
	1.3	Wassergebundene Decke	19.598	1	1	1	19.598
	3.1	Acker	58.147	2	1	2	116.294
	3.2	Intensivgrünland (Fettwiese, Fettweide)	4.543	4	1	4	18.170
	3.7	Obstwiese alt	1.698	9	1	9	15.281
	4.1	Zier-und Nutzgarten, strukturarm (Bebauung)	10.202	2	1	2	20.405
	4.2	Zier-und Nutzgarten, strukturreich	8.310	4	1	4	33.241
	4.4	Intensivrasen (z.B. Sportanlagen)	5.236	2	1	2	10.473
	6.2	Nicht standort-heimischer Laub- oder Nadelwald	1.708	7	1	7	11.957
Gesamtflächenwert A: (Summe Sp.8)							245.419

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (S. Plan- ausgangs- situation)	Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	Biototyp (lt. Biotopwertliste)	Fläche (qm)	Grundwert A (lt. Biotop- typenwert- liste)	Gesamt- korrek- tur- faktor	Gesamt- wert (Sp.5x Sp6)	Einzel- flächen- wert (Sp.4xSp. 7)
	1.1	Versiegelte Flächen (Asphalt, engfugiges Pflaster / Straße)	19.759	0	1	0	0
	1.1	Versiegelte Flächen (Bebauung GRZ 0.4)	24.453	0	1	0	0
	1.3	Wassergebundene Decke	9.186	1	1	1	9.186
	1.5	Feldweg	4.122	2	1	2	8.244
	3.7	Obstwiese alt	670	9	1	9	6.027
	4.1	Zier-und Nutzgarten, strukturarm (Neubaugebiet)	36.680	2	1	2	73.360
	4.2	Zier-und Nutzgarten, strukturreich	15.917	4	1	4	63.668
	6.7	Aufforstungen mit standort heimischen Laub-oder Nadelgehölzen	3.468	5	1	5	17.340
	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	11.495	6	1	6	68.970
Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)							246.795

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	1374
--	------

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen ökologischen Potentiale weist die Kompensationsflächenberechnung nach, dass durch Anpflanzen von standorttypischen Gehölzen in den Ausgleichflächen SPE1 und 2 der Ausgleich im Plangebiet möglich ist.

8.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Gemäß Hydrogeologischer Karte NW vom Landesamt für Wasser und Abfall NW (5306 Euskirchen) wird der Untergrund im Plangebiet durch die pleistozänen Eifelschotter aufgebaut. Im Plangebiet können oberflächennah Löss, verlehmtter Löß und Schwemmlöss aufzutreten. Die Eifelschotter bestehen vorherrschend aus Kiesen, Sanden und Schluffen.

8.3.1 Bodenversiegelung

Die Realisierung des Plangebietes bringt eine zusätzliche Versiegelung des Bodens mit sich.

Die aufgrund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich mögliche Bodenversiegelung bei Anhaltung der maximal zulässigen GRZ von 0,4 innerhalb des Geltungsbereichs liegt bei insgesamt 24.400 m².

Als weitere Bodenversiegelung kommt zudem die Realisierung der Verkehrsflächen und der Fläche für Versorgungsanlagen hinzu. Der hierfür ermittelte Wert liegt bei 20.000 m².

Insgesamt muss somit von einer maximalen Bodenversiegelung von 44.400 m² ausgegangen werden.

8.3.2 Sonstige Bodenbeeinträchtigungen

• Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planbereich nur für den Bereich des alten Sportplatzes zu erwarten.

Vor ca. 20 Jahren wurden Ermittlungen für alle Sportanlagen durchgeführt. Die Verwendung von Kieselrot als Schwermetall belastetem Baumaterial konnte ausgeschlossen werden. Eine Gefährdung durch die Nutzung der Sportfläche konnte ausgeschlossen werden. Unterlagen über die Untersuchungen liegen der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde vor.

Nachweislich wurde der Tennenplatz mit Aachener Rotererde erstellt. Durch Nachfrage bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde liegt bei Verwendung dieses Baumaterials keine akute Gefährdung vor. Für die Beseitigung oder die weitere Verwendung im Bereich des Sportplatzes oder des Lärmschutzwalles ist eine Gefährdungsabschätzung für den Pfad Boden/Mensch und Boden/Grundwasser vorzulegen.

Die Untersuchungen sind im Rahmen der Baumaßnahme Sportplatz mit den erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung, in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises erforderlich.

Da diese Baumaßnahme notwendigerweise vor einer Bebauung des Grundstückes abgeschlossen ist, ist für die Verwirklichung des Bebauungsplanes und Realisierung einer Wohnnutzung eine Gefährdung nicht zu erwarten.

• Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurf-/Kampfgebietes.

Das Bebauungsplangebiet wird z.ZT. seitens des Kampfmittelräumdienstes überprüft, und soweit erforderlich, geräumt.

Da keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit gegeben werden kann, ist in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ein Hinweis hierzu enthalten.

8.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

8.4.1 Grundwasser

Der Grundwasserstand im Geltungsbereich liegt lt. Hydrogeologischer Karte des Landesamtes für Wasser und Abfall NW bei ca. 15,5m unter Flur. Das Plangebiet liegt überwiegend in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerkes Lommersum. Durch den Gebietscharakter -WA-Gebiet ist gewährleistet, dass gewerbliche Nutzungen die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten, nicht zulässig sind.

Eine Gefährdung des Grundwassers ist durch die geplante Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Eine Gefährdung des Grundwassers ist für die Baumaßnahme des alten Sportplatzes durch entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde auszuschließen.

8.4.2 Oberflächenwasser

Gem. § 51 Landeswassergesetz sollen unbelastete Niederschlagswässer soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Ein hydrogeologisches Gutachten hat ergeben, dass die Versickerung der Niederschlagswässer grundsätzlich auf den Baugrundstücken erfolgen kann. Die Versickerungsanlagen sind in Form einer Einzelgenehmigung zu beantragen. In den Fällen von schlechten Bodendurchlässigkeiten kann durch Bodenverbesserungsmaßnahmen die Sickerfähigkeit erhöht werden.

8.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Durch die geplanten Nutzungen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

8.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Das Plangebiet liegt naturräumlich innerhalb der Niederrheinischen Bucht. Es liegt damit in einem überwiegend maritim geprägten Bereich mit allgemein kühlen Sommern und milden Wintern. Im Jahresmittel liegen die Lufttemperaturen bei über 9°C.

Der Wind weht überwiegend aus westlicher und südwestlicher Richtung; die mittlere Windgeschwindigkeit liegt bei 3 bis 3,5m/s.

Die mittlere Niederschlagsmenge liegt bei ca. 600mm im Jahr.

Für die Frischluftzufuhr des anschließenden Wohnbereiches und als Frischluftentstehungsgebiet ist das Plangebiet aufgrund seiner Größe und heutigen Nutzung ohne Bedeutung.

8.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter

8.7.1 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie im näheren Umfeld sind keine denkmalgeschützten Gebäude bzw. Kulturgüter vorhanden.

Auswirkungen auf den Bereich des Denkmalschutzes werden daher nicht gesehen.

8.7.2 Bodendenkmalpflege

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege Bonn weist darauf hin, dass im Rahmen einer Grunderfassung von Bodendenkmälern das Flurstück 182, Flur 2 prospektiert wurde. Neben zahlreichen römischen Ziegeln und -Scherben wurden karolingische Scherben, Silexwerkzeuge und eine Scherbe aus vorgeschichtlicher Zeit gefunden.

Mit dem Prospektionsergebnis bestanden Konflikte zwischen der Planung -Neubau der Sportanlage- und den Belangen des Bodendenkmalschutzes

In den bereits begangenen Bereichen werden ergänzende Untersuchungen im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials erforderlich.

Zur Klärung wurde bei einer weitergehenden Archäologische Prospektion mit Suchschlitzen eine Fläche von ca. 1000m² untersucht. Es wurden Reste einer vorgeschichtlichen, wahrscheinlich eisenzeitlichen Besiedlung nachgewiesen. Von einer Pfostenstruktur konnten noch drei in Reihe liegende ca. 25cm tief erhaltene Pfostengruben dokumentiert werden. Ein Silexabschlag aus dem Oberboden konnte geborgen werden, römische Befunde wurden nicht aufgedeckt. Das gleiche gilt für vermutete mittelalterliche Fundstellen.

Nach Abwägung des Prospektionsergebnisses wurden vom Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege festgelegt, das jeglicher Erdabtrag im Bereich der geplanten Sportanlage durch eine archäologische Fachfirma zu begleiten ist.

Falls im Bereich der Erdaufschüttung (Lärmschutzwall) ein Humusabtrag erfolgt, muss auch dieser archäologisch begleitet werden.

Die Betreuung der Baumaßnahme Sportanlage durch eine archäologische Fachfirma ist in den Ausschreibungsunterlagen zu berücksichtigen.

Grundsätzlich wird jedoch auch weiterhin auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW), insbesondere die §§ 15 und 16 ('Entdeckung von Bodendenkmälern' bzw. 'Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern') ausdrücklich

hingewiesen.

8.8 Abwägung der Auswirkungen und umweltschützenden Maßnahmen (Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen)

8.8.1 Schutzgut Mensch

Als Puffer und Sichtschutz zwischen geplantem Wohn- und bestehendem Gewerbegebiet wird ein ca. 160m breiter, modellierter teilweise schon bepflanzter Grünstreifen im unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan für den IPAS festgesetzt.

Zwischen Wohnbebauung und öffentlicher Grünfläche soll ein Lärmschutzwall als 2,5m hoher Erdwall modelliert werden.

Zur Beurteilung der Schallimmissionen, die von der Sportanlage auf die angrenzende Wohnbebauung wirken, wurde durch den TÜV-Rheinland ein Schallschutzgutachten erstellt. Das Ergebnis zeigt die Problematik des Schallschutzes durch die heranrückende Wohnbebauung sowie dem Parken vor der Sporthalle. Ein Ergänzungsgutachten für die Verlagerung des Sportplatzes weist nach, dass bei einer Verlagerung des Sportplatzes und Errichtung eines 2,50 Meter hohen Lärmschutzwalles sowie der Erschliessung der Sportanlage (Zu- und Abfahrt des Parkplatzes über die Vasco-da-Gama-Straße), die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Der Lärmschutzwall wird im Bebauungsplan mit einer Höhe von 2,50m über bestehendem Gelände festgesetzt.

8.8.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft und Boden

In Kap. 8.2 wurden bereits die Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter erläutert.

Der im geplanten Gewerbegebiet anstehende Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wurde in der Eingriffsbilanzierung ermittelt und der beabsichtigten Planung gegenübergestellt.

Der überwiegende Teil des Gebietes ist Grün- und Weideland mit durchschnittlicher ökologischer Wertigkeit, so dass bis auf die alte Obstwiese im Bereich der Friedhofserweiterung, die im Bebauungsplan erhalten und geschützt wird, keine ökologisch hochwertigen Flächen von der Planung betroffen werden.

Zur Verminderung des geplanten Eingriffs sind im Bebauungsplan folgende Pflanzmaßnahmen festgesetzt:

- "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" (SPE1, SPE2)

Im Anschluss an das Wohngebiet sind öffentliche Grünflächen vorgesehen, die sich aus verschiedenen standortgerechten Gehölzen (Hecken, Gebüsche, Feldgehölze) zusammensetzen, um eine lockere und natürliche Bepflanzung zu erreichen. Zum einen wird sie als Pufferzone Wohnbebauung dienen zum anderen als Ortsrandeingrünung des Plangebietabschlusses nach Osten hin. Dies soll zum einen der ökologischen Anreicherung dienen, als auch zur Herstellung von Verbundstrukturen beitragen.

Die Eingriffsbilanzierung hat ergeben, dass die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Pflanzmaßnahmen ausreichen.

Unter Würdigung aller Belange und Abwägung, zwischen Belangen des Schutzes der Natur und des Bodens gegen die Erweiterung des Friedhofes, und die Ausweisung von Bauflächen im Ortsteil Großbüllesheim, ist für die Friedhofserweiterung und Schaffung von zusätzlichen Bauflächen den geplanten Nutzungen der Vorzug zu geben.

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Pflanzmaßnahmen bewirken neben der optischen Aufwertung auch eine positive Außenwirkung, da so ein verbessertes Landschafts-/Stadtbild erreicht wird.

8.9 Alternative Standorte

Zur Umsetzung des Planungsziels wird kein Alternativstandort gesehen, weil im Ortsteil Großbüllesheim keine weiteren Wohnbauflächen zur Verfügung stehen.

8.10 Zusammenfassung

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird insgesamt eine Verbesserung der jetzigen Situation mit sich bringen, wenn die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Durch die Verlagerung des Sportplatzes können die Probleme des Schallschutzes gelöst werden. Durch die Realisierung der Planung wird insbesondere die Immissionssituation zu der Sportanlage, dem Bolzplatz deutlich verbessert. Zusätzlich kann der Bereich des alten Sportplatzes zur sinnvollen Arrondierung der knappen Wohnbauflächen im Ortsteil Großbüllesheim dienen.

Unter Würdigung aller Belange und Abwägung zwischen Belangen des Schutzes der Natur und des Bodens gegen die Ausweisung von Wohnflächen ist für die Schaffung von Wohnraum, einer Bebauung der Vorzug zu geben, da dieser Bereich, die einzige für Großbüllesheim noch im FNP dargestellte unbebaute Wohnbaufläche ist. Dies gilt insbesondere wegen der günstigen Lage zum Industriegebiet.

Erhebliche umweltrelevante Auswirkungen sind durch den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft nicht zu erwarten. Durch umfangreiche Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes kann der Eingriff ausgeglichen werden. Durch Festsetzungen von Ausgleichmaßnahmen in den SPE1- und SPE2-flächen kann der Ausgleich einschließlich der erforderlichen Maßnahmen für die Erschließungsanlagen im Plangebiet erfolgen.

Die Ausgleichflächen des Gewerbegebietes begrenzen das Plangebiet nach Osten, so dass durch die Eingrünung mit standorttypischen Gehölzen sichergestellt ist und keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt.

Durch die günstige Lage zum Industriegebiet hat der Ortsteil Großbüllesheim einen hohen Bedarf an Wohnbauflächen. Die Realisierung des Bebauungsplanes wird zu einer deutlichen Verbesserung des Angebotes an erschlossenen Bauflächen im Ortsteil Großbüllesheim führen.

Euskirchen, den 26.06.2003

Dr. Friedl
Bürgermeister